

해외 도심 재생 현장 탐방 시리즈

주변 환경과 교육을 발판으로 성공한 도심 재생

미국 도심 재생의 특징은 공공 분야의 개입은 최소한으로 하고 사회·사업 단체 등 민간 분야의 적극적인 참여를 중심으로 이루어 졌다는 것이다. 또한 점차 낙후된 도시들을 주변 환경과 교육을 활용해 다시금 활성화시켰다. 미국의 도심 재생 현장을 살펴보자.

에디터 박지민 사진 (NOBLE ASSET)



1900년까지 진행됐다. 백 베이 지역의 개발은 건축가아서 길 먼(Arthur Gilman)이 수립한 마스터플랜에 따라 진행됐는데, 그는 동서 방향을 가로지르는 5개의 직선 도로를 만들어 그것을 기준 삼아 체계적으로 주거 지역을 설계했다. 그 결과 백 베이는 상류층의 주거 단지과 상업 및 업무 단지가 자리 잡게 됐다. 그리고 현재 비콘 힐(Beacon Hill)과 함께 보스턴에서 가장 비싼 주거 단지 중 한 곳이 되었다. 특히 주변의 운하와 수변 공간을 활용해 친환경적인 도시의 면모를 갖췄고, 올 10월에는 만다린 오리엔탈 호텔(Mandarin Oriental, Boston)이 개관을 앞두고 있어 더욱 관심을 끌고 있다.

보스턴의 또 다른 도심 재생 성공작으로 불리는 빅딕(Big Dig)은 서울 청계천 복원 사업의 모델이 되기도 했던 사업이다. 빅딕은 고속도로와 고가도로를 지하화해 수변 공간 접근

성을 확보했는데, 이는 보스턴의 유서 깊은 건물들을 보존하는 동시에 교통 문제를 해결하기 위한 방안이었다. 빅딕이란, 땅을 대대적으로 파헤쳤다는 데서 유래한 이름으로, 공식 명칭은 중앙동맥터널 사업(CA/T : Central Artery/Tunnel Project)이다. 1982년 환경 평가를 시초로 공사 계획이 수립된 후 1991년에 시작해 2007년 12월 31일에 최종적으로 사업을 마쳤다. 구체적인 사업 내용으로는 6차선의 도심 고가도로를 8~10차선의 지하 고속도로로 건설했으며, 'Interstate-90(I-90)'을 2003년 완공된 보스턴 항구 밑의 수중 터널인 테드 윌리엄스 터널(Ted Williams Tunnel)을 통해 로건 국제 공항(Logan International Airport)까지 연장했다. 또한 찰스 강에 세워진 벙커 힐 브리지(Leonard P. Zakim Bunker Hill Memorial Bridge)는 세계에서 가장 폭이 넓고 유일하게 비대칭 구조로 설계되어 케이블로 지탱되고 있는 사장교(Cable-stayed Bridge)이다. 이를 통해 고가도로가 사라진 곳에 150에이커(약 0.6km²)에 이르는 공원과 녹지가 조성되었다. 미국 내에서 지금까지 진행된 고속도로 사업 중 가장 규모가 큰 사업으로 사실 무모해 보여서 사업 초기에는 비판을 받기도 했지만, 현재는 교통 체증과 대기 오염을 줄이는 효과를 가져왔고 미국에서 가장 오래된 도시의 하나로 풍부한 역사적 사실을 지닌 보스턴을 가장 앞서가는 미래 지향적인 도시로 탈바꿈시켰다. 특히 공사가 진행되는 동안 모니터링 센터

미국에서 도심 재생 사업은 지방자치단체는 물론 비영리 단체인 커뮤니티 개발공사(CDC : Community Development Corporation)와 공공과 민간·지역 사회의 지원을 통해 낙후된 도심 지역을 재생시키고자 하는 근린재투자공사(NRC : Neighborhood Reinvestment Corporation) 등이 주도하고 있다. 특히 1937년에 '주택법(Housing Act of 1937)' 이 발표되면서 불량 주거지의 철거 및 재개발과 저가 공공 주택 건설을 목표로 본격적인 도심 재생이 시작됐고, 현재까지 미국 전역에서 도심 재생이 활발히 이루어지고 있다.

수변 공간의 개발을 통해 활력을 되찾은 도시

미국의 대표적인 도심 재생은 과거 대규모 항구였던 도시들의 낙후된 해안 지역을 활성화시킨 사업이다. 근대화 과정에서 발달된 육상 교통으로 인해 물길의 역할이 사라지자 강과 바다를 끼고 있던 지역이 쇠퇴했는데, 이를 도심 재생으로 회복해나가고 있다.

보스턴의 백 베이(Back Bay)는 본래 만조 때가 되면 물에 잠기던 찰스 강(Charles River) 하구의 갯벌 지역이었다. 1814년에 댐을 건설하면서 자연적으로 배수가 이루어지지 않자 습지로 변해 악취를 풍기는 지역이 되었고, 1857년 당시 주택 부족 현상을 해소하기 위해 시작된 도심 재생 사업이





(IOC: Interim Operations Center)를 24시간 운영해 사고와 민원 등의 전화 접수를 받았으며, 이에 대한 처리 상황은 웹사이트를 통해 공개함으로써 시민들의 적극적인 참여와 관심을 유도했다.

볼티모어(Baltimore)는 미국 메릴랜드주에 속해 있는 가장 큰 도시다. 북미의 많은 수변 공간을 갖춘 여느 도시들처럼 볼티모어도 새로운 수송 기술의 발달과 세계 경제 구조의 변화로 인해 1700년대까지 가장 활발한 항구였던 이너하버(Inner Harbor)가 쇠퇴하게 되었다. 더불어 인구 감소와 도심의 쇠퇴를 겪으며 실업 문제와 범죄, 폭동으로 이어져 사회 문제를 야기하기도 했다. 이러한 어려움을 극복하는데 발판이 된 것이 바로 볼티모어 항구 개발을 통해 이루어진 도심 재생 사업이다. 1963년 개발에 착수해 약 40년간 진행된 사업으로, 수변 공간의 공공성을 확보해 다양한 문화를 즐길 수 있는 공간을 만들고자 했다. 이런 구상 아래 국립 수족관(National Aquarium in Baltimore), 과학공원(Maryland Science Center), 야구장을 비롯한 스포츠 센터(Camden Yards Sports Complex), 볼티모어 세계 무역센터(World Trade Center Baltimore) 등이 조성되어 현재는 관광 및 무역 발전에 중요한 역할을 담당하고 있으며, 수많은 관광객이 찾고 있다. 게다가 성공적인 수변 공간의 개발 과정은 세계 각국의 항만 재개발에 벤치마킹 모델이 되고 있어 '볼티모어 신드롬(Baltimore Syndrome)'이라는 용어가 등장하기도 했다.

도심 한복판에 공원을 만들어 도시민에게 쉼을 제공하다

최근 뉴욕에서도 수변 공간을 활용한 도심 재생이 이루어졌다. 허드슨 강(Hudson River)에 인접한 지역을 개발해 직주 근접을 실현시킨 배터리 공원(Battery Park)인데, 이는 야간 인구를 끌어들이기 위해 주거지와 직장을 근접시키는 데 중점을 둔 사례다. 이를 위해 전체 부지의 42%를 주택으로 개발하고 중앙 지역을 상업·업무 지구로 사용되도록 세계 금융센터(World Financial Center)를 두었다. 개발 전 배터리 공원은 월가(Wall Street)에서 불과 1km밖에 떨어져 있지 않아 좋은 입지 조건임에도 불구하고 화물 수송 사정이 변화됨에 따라 날로 황폐해져가고 있었다. 이에 월가의 복잡한 빌딩 숲에 녹음이 우거진 공원을 조성하는 사업을 시작했다. 1979년에 시작된 이 사업은 2001년에 완공된 후 현재는 뉴욕을 대표하는 공원 중 하나로 거듭났다.

시애틀 도시에 인접한 벨타운(Belltown)은 불량 주거지를 매입해 텃밭으로 개발하는 도심 재생 사업을 추진해 주거 단지로 변모시킨 사례다. 기존에는 저렴한 주거 단지로 예술가들이 모여 살던 지역이었으나, 도심 재생 사업 후엔 고급 식당, 갤러리, 부티크를 비롯한 고급 주거 단지가 생겨났다. 이 사업에는 시민 단체들과 정부, 지역의 각종 연합들이 협력했다. 또한 2007년 1월 오픈한 9에이커(약 0.036km²) 규모의 올림픽 조각 공원(Olympic Sculpture Park)이 복잡한 도시에 생기를 더한다. 산업 용지였던 곳이 전 액 개인의 후원으로 공원이 되었고 현재 운영은 시애틀 미술관(Seattle Art Museum)에서 하고 있다.



대학이 앞장선 지역 개발로 낙후된 도심이 살아나다

교육을 활성화시키고 주거 지역을 개발함으로써 무분별한 도심 재생 사업으로부터 거주자들의 생활 터전을 지키려는 노력도 엿보인다. 펜실베이니아 주의 동쪽 끝에 자리한 필라델피아는 교육으로 도심 재생에 성공한 사례다. 1790년부터 1800년까지 미국의 수도이기도 했던 필라델피아는 점차 태평양 연안으로 산업의 중심이 이동하자 쇠퇴하기 시작했다. 그러나 1994년부터 펜실베이니아 대학이 주체가 되고 기업과 민간 단체 등이 참여한 도심 재생을 통해 필라델피아는 다시 활력을 되찾았다. 우선 주차장을 영화관, 서점, 호텔 등이 위치한 '대학광장(University Square)'이라는 복합 상업 시설로 바꾸었다. 이를 통해 지역 주민들의 일자리를 창출했고 경제가 살아나기 시작했으며, 이에 힘입어 부설 주차장을 설치해 지역의 골칫거리인 주차 문제를 해소했다. 더불어 1996년에는 교직원들을 위해서 운송 회사의 창고 건물이었던 곳을 기숙사로 개조해 주거 공간을 제공하고, 다양한 주택 용자 프로그램도 만들었다. 대학뿐 아니라 공공 교육의 질을 높이기 위해서 학부모와 지역 주민들이 함께 운영하는 '펜실베이니아 파트너십 스쿨(Sadie Tanner Mossell Alexander University of Pennsylvania Partnership School)'을 설립했다.

결국 도심 재생에 대학이 중심축이 된 덕분에 대학과 도시가 함께 활성화되는 결과를 가져온 것이다. 교육 수준이 향상되고 주거 환경이 나아지면서 경제의 활성화와 범죄율 감소를 가져왔다. 단적인 예로 범죄율의 경우 1997년에 비해 2004년에 44%가 줄었고, 안전과 깨끗함을 목표로 하면서 주거 환경이 개선되어 부동산 가격이 두 배 가량 뛰었다. 이런 성공에는 10년간 세금과 재산세를 면제해주거나 도심지에서 개발을 막는 각종 규제를 완화해주는 등 정부의 적극적인 노력이 뒷받침되었다.

낙후되거나 오래된 도시를 다시 활성화시키는 데는 고려해야 할 부분들이 많이 있다. 기존 지역의 정체성을 잃지 않으면서도 첨단을 갖춰 생활이 편리하게 개발해야 하며, 환경도 생각하지 않을 수 없다. 또한 단지 경제적 또는 문화적인 개발에만 그치는 것이 아니라 그곳에 거주하는 사람들의 편의성, 즉 주택난, 교통난 등도 고려해야 한다. 미국처럼 일찍부터 도심 재생이 이루어진 나라의 여러 사례들을 살펴보면 성공한 부분은 적극적으로 수용해 국내 실정에 맞게 도입하고, 실패한 부분은 반대로 타산지석으로 삼아 배우는 노력이 필요하다. ☺